

Vol 2023004027



GOBIERNO DE MÉXICO



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN  
Unidad de Administración  
Coordinación de Conservación y Servicios Generales  
Coordinación Técnica de Administración de Activos

Of. N° 09514514/DO/ 9243

Ciudad de México, a 18 JUL 2023

**C. Mauricio Roldán Parra**

Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Guerrero

Presente

Me refiero al inmueble ubicado en **Calle Cuauhtémoc N° 11, Colonia Centro, C.P. 40400, Teloapan, Guerrero**, que actualmente aloja el servicio de **Unidad de Medicina familiar N° 22**, del cual se aprobó su arrendamiento para el presente ejercicio 2023, bajo la figura de "Renovación con Incremento".

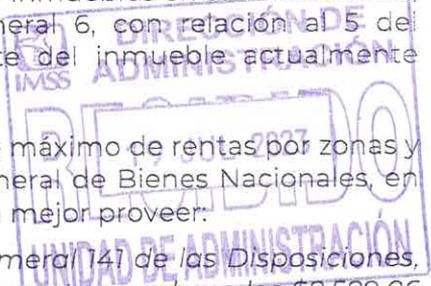
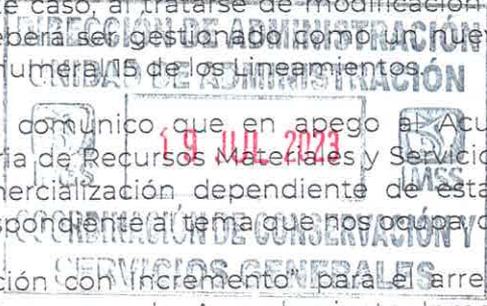
Al respecto, es importante mencionar que con fecha 4 de octubre de 2022, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales"; disponiendo en su artículo 4 que, "Tratándose de continuación de arrendamientos, cuyo objeto son los inmuebles previstos en el numeral 141 de las Disposiciones, en los cuales se modifique el área rentable, será necesario solicitar la emisión de un nuevo dictamen de justipreciación de rentas tradicional, por lo tanto, se requerirá obtener la autorización del nuevo arrendamiento"; en éste caso, al tratarse de modificación al importe de renta por Renovación con Incremento, no deberá ser gestionado como un nuevo arrendamiento en términos de lo dispuesto en el citado numeral 15 de los Lineamientos.

Sobre el particular, le comunico que en apego al Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en materia de Recursos Materiales y Servicios Generales (Acuerdo), la División de Arrendamiento y Comercialización dependiente de esta Coordinación Técnica a mi cargo, realizó el análisis correspondiente al tema que nos ocupa desprendiéndose lo siguiente:

La figura de "Renovación con Incremento" para el arrendamiento de mérito, se encuentra contemplada en el Programa de Arrendamiento Inmobiliario IMSS-Arrendatario Régimen Ordinario 2023, aprobado por el H. Consejo Técnico de este Instituto mediante el Acuerdo número ACDO.SA2.HCT.251022/315.P.DA, en la sesión ordinaria del 25 de octubre de 2022; así mismo, en apego a los Lineamientos Generales para la Administración y Optimización del Patrimonio Inmobiliario Institucional, así como a las Políticas para la Administración Inmobiliaria del Instituto Mexicano del Seguro Social, Apartado B, (Políticas), instrumentos normativos que determinan el procedimiento y requisitos para la contratación de inmuebles en arrendamiento, en concordancia con la documentación requerida en el numeral 6, con relación al 5 del Apartado "B" de las citadas Políticas, se integró el expediente del inmueble actualmente ocupado.

En ese contexto, en apego al Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, en específico al Artículo 7 que a la letra dice lo que se transcribe para mejor proveer:

*"Artículo 7.- Para el caso de los inmuebles definidos en el numeral 141 de las Disposiciones, en todas las zonas en las cuales el importe de la renta que se pacte no rebase los \$8,589.06 pesos (Ocho mil quinientos ochenta y nueve pesos 06/100 M.N.) mensuales antes del Impuesto al Valor Agregado, no será necesario obtener una justipreciación de rentas". (sic)*  
(El subrayado es propio)





En ese orden de ideas, de conformidad con lo estipulado en el numeral 45 del Apartado denominado Etapa II "Notificación a los OOAD del incremento del monto de renta", del Procedimiento para el Arrendamiento de Inmuebles al Servicio del Instituto Mexicano del Seguro Social, se determina procedente autorizar el incremento del importe de renta de la superficie rentable de 184.58 m<sup>2</sup>, a fin de erogar la cantidad mensual de **\$5,500.00 (Cinco mil, quinientos pesos 00/100 m.n.)** mas I.V.A., a partir del 1º de agosto de 2023, tal como se describe a continuación:

| Importe de renta mensual actual                                      |                                   |                       |                          |                       | Autorización de incremento a partir del 1º de agosto de 2023 |                          |                       |
|--|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--|--------------------------|-----------------------|
| Domicilio  | Servicio                          | Área rentable         | Costo por m <sup>2</sup> | Importe mensual       | Área rentable  | Costo por m <sup>2</sup> | Importe mensual       |
| Calle Cuauhtémoc N° 11, Colonia Centro, C.P. 40400, Toluca, Guerrero | Unidad de Medicina familiar N° 22 | 184.58 m <sup>2</sup> | \$17.0657                | \$3,150.00 más I.V.A. | 184.58 m <sup>2</sup>  | \$29.7973                | \$5,500.00 más I.V.A. |

En observancia a lo anterior, ese Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada deberá formalizar el Convenio Modificatorio del Contrato de Arrendamiento número ARREND/002/23 del ejercicio 2023 y remitir a la División de Arrendamiento y Comercialización, en un término de veinte días naturales posteriores a su suscripción, un ejemplar de dicho instrumento.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

Atentamente  
La Coordinadora Técnica

ESTO JUL 27

**Lic. Martha Guadalupe Pineda Ríos.**

Supervisó  
Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos  
Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización.

Revisó  
Mtro. Carlos Israel Flores Chávez  
Responsable de Área de Arrendamiento Inmobiliario Zonas Centro y Sur.

Elaboró  
Lic. Cecilia Angelica Barragan Villasana  
Analista Supervisor en el Área de Arrendamiento Inmobiliario Zonas Centro y Sur.

Con copia a:

- C.P. Jesús Eduardo Thomas Ulloa, Titular de la Unidad de Administración.
- Mtro. Ángel Annuar Rubio Moreno, Titular de la Coordinación de Conservación y Servicios Generales.
- Dra. María Aurora Treviño García, Titular del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Puebla.
- Mtro. Carlos Francisco Trujillo Santos, Titular de la División de Arrendamiento y Comercialización.

MGPR/CFTS/CIFCH/CABV

Desc. s/Vol.

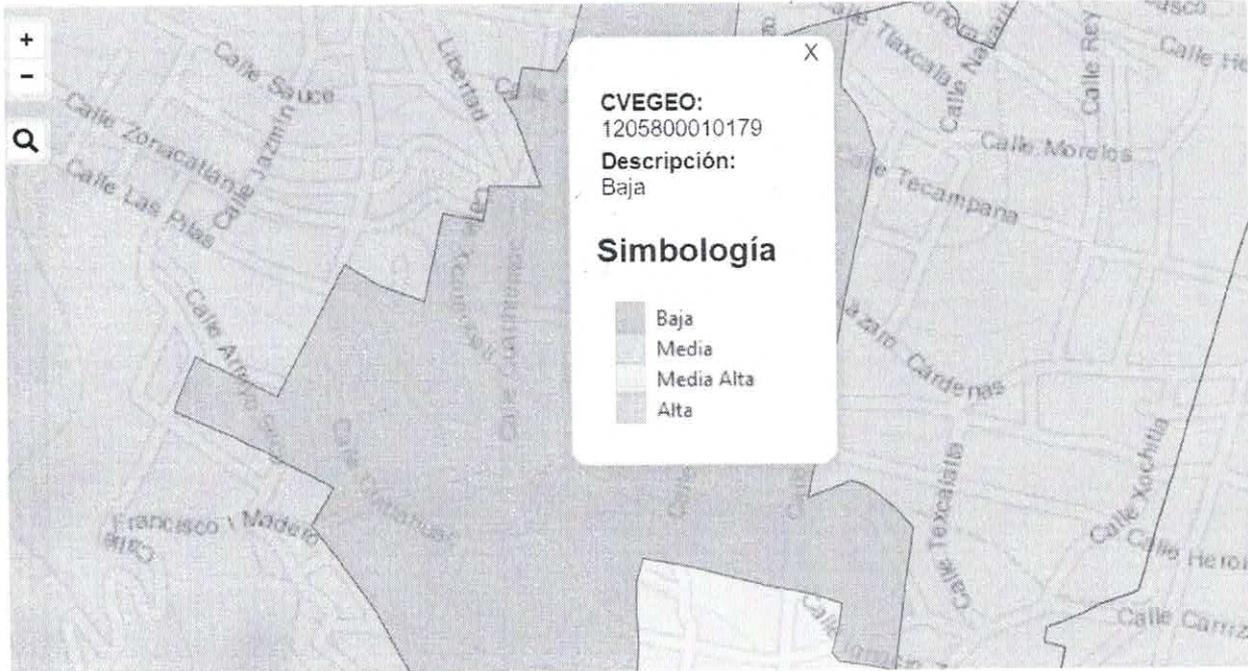


GOBIERNO DE  
**MÉXICO**



DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN  
Unidad de Administración  
Coordinación de Conservación y Servicios Generales  
Coordinación Técnica de Administración de Activos  
División de Arrendamiento y Comercialización

Dirección: Calle Cuauhtémoc 11, colonia Centro, Teloloapan, Guerrero, C.P. 40400.  
Importe de Renta:  $184.58 \text{ m}^2 \times \$ 55.83 = \$ 10,305.10$  mensual más IVA.



**HACIENDA**  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

**INDAABIN**  
INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN  
Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

**JUSTIPRECIACIÓN  
DE RENTA ELECTRÓNICA**

Mauricio Flores Ronquillo

[Inicio](#) [Paso 1. Consulta de Importes Máx./Mín. de Rentas](#) [Paso 2. Captura de Solicitud](#) [Paso 3. Búsqueda y Registro de Pago](#) [Manual de Usuario](#)

[Cerrar Sesión](#)

CONSULTA DE MONTOS UNITARIOS DE RENTA

[Documento de Aprobación](#) [Calidad de Colonia INEGI](#)

RESULTADOS DE LA BÚSQUEDA

[Regresar](#)

| Contrato     | Estado   | Municipio  | Ciudad     | Calidad Colonia | Tipo Inmueble   | Calidad Inmueble | Ubicación | Zona | Cajones | Área Rentable | Factor Plus      | Monto U Total (\$/m <sup>2</sup> ) |
|--------------|----------|------------|------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------|------|---------|---------------|------------------|------------------------------------|
| Arrendatario | Guerrero | Teloloapan | Teloloapan | 4               | Casa Habitación | Buena            | 1         | 1    | 2       | 184.58        | 1.01414213562373 | 555.83                             |

\*A partir de este momento ya conoce el MONTO UNITARIO de renta máximo a pagar o mínimo a cobrar que aparecerá en su certificación de justipreciación de renta electrónica.

Si desea continuar con este trámite deberá capturar la solicitudes de manera formal en el Paso 2 Captura de Solicitud y posteriormente registrar los datos del comprobante de pago en el Paso 3 Búsqueda y Registro de Pago , finalmente, el sistema le generará el documento de la Justipreciación Electrónica\*

Para el caso de que las pretensiones del arrendador sean superiores al importe máximo de renta fijado para la zona y tipo de inmueble de que se trate, y de que la institución pública mantenga su interés en continuar ocupando el inmueble arrendado, aquélla podrá solicitar al INDAABIN que efectúe la respectiva justipreciación de renta, en los términos previstos por los puntos 151 y 152 del Acuerdo citado en el primer párrafo.

¿Desea realizar su justipreciación de forma tradicional? [Entre Aquí](#)

Av. México No. 151, Colonia Del Carmen, Alcaldía Copacacán, C.P. 01400, Ciudad de México, Tel. (55) 55 63 26 99

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES, MÉXICO - ALGUNOS DERECHOS RESERVADOS © 2010 - POLÍTICAS DE PRIVACIDAD

Tokío No. 104, 4° Piso, Cal. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06600, CDMX.  
Tel. (55) 5238 2700, Ext. 11548 [www.imss.gob.mx](http://www.imss.gob.mx)



2023  
AÑO DE  
**Francisco  
VILLA**  
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

**SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO**

**ACUERDO por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales.**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- HACIENDA.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

VICTOR JULIÁN MARTÍNEZ BOLAÑOS, Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 17, 26 y 31 fracción XXX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 101, 142, 143 fracción XII y 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, 2o. Apartado D, fracción VI y 98-C del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1, 3 fracción V, 4 fracción I, inciso a) y 6, fracciones V y IX, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y

**CONSIDERANDO**

Que, la fracción XII del artículo 143 de la Ley General de Bienes Nacionales establece que previamente a la celebración de contratos de arrendamiento, corresponderá a la Secretaría dictaminar el monto de las rentas que las dependencias, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, deban pagar cuando tengan el carácter de arrendatarias.

Que, la fracción IX del artículo 6 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), confiere al Presidente de este Instituto, la facultad para fijar el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles a que se refiere el artículo 146 de la Ley.

Que, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 151, 152 y 160, fracción III del Acuerdo por el que se establecen las disposiciones en Materia de Recursos Materiales y Servicios Generales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2010, y cuya última reforma fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 05 de abril del 2016 en adelante (Disposiciones), establece que corresponderá al INDAABIN fijar el importe máximo de la renta que las instituciones públicas podrán convenir con el propietario de cada inmueble, de acuerdo a la zona en que se localice y al tipo de inmueble de que se trate.

Que, con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en la fracción VII del artículo 12 del Reglamento del INDAABIN, el Director General de Avalúos y Obras de este Instituto, me propuso el establecimiento y actualización de los importes máximos de rentas por zonas y tipos de inmuebles, para los efectos previstos en el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales, numerales 152 y 160, fracción III, de las Disposiciones, por lo que tomando en consideración lo antes expuesto, he tenido a bien emitir el presente:

**ACUERDO POR EL QUE SE FIJA EL IMPORTE MÁXIMO DE RENTAS POR ZONAS Y TIPOS DE INMUEBLES, A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 146 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES**

**Artículo 1.-** Se fijan los importes máximos de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales y el numeral 152 de las Disposiciones.

**Artículo 2.-** Tratándose de contratos de arrendamiento nuevos o continuación, cuyo objeto son inmuebles sin cajones de estacionamiento, que se ubiquen en cualquier zona del territorio nacional, a que se refieren las fracciones I y III del numeral 141 de las Disposiciones, el importe de la renta que las dependencias, la Oficina de la Presidencia de la República y las entidades pacten en carácter de arrendatarias, no podrá rebasar el monto de \$335.43 (Trescientos treinta y cinco pesos 43/100 M.N.) por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado.

Para las mismas clases de inmuebles antes señaladas, pero que cuenten con cajones de estacionamiento, siempre y cuando se cumpla con el número de cajones establecido en la normatividad local en materia de construcción, el importe de la renta que se pacte no podrá rebasar el monto de \$373.43 (Trescientos setenta y tres pesos 43/100 M.N.) por metro cuadrado de área rentable, antes del Impuesto al Valor Agregado.

Para contratos de arrendamiento nuevos, o continuación, cuyo objeto son los inmuebles indicados en los dos párrafos anteriores, las dependencias, la Oficina de la Presidencia de la República y las entidades, no podrán pactar en su carácter de arrendatarias montos superiores a los ya mencionados, aún y cuando el monto indicado en el dictamen de justipreciación de rentas sea mayor.

**ARTÍCULO 3. -** Tratándose de contratos de arrendamiento nuevos, o continuación, cuyo objeto son los inmuebles a que se refiere el numeral 141, fracción II de las Disposiciones, el monto máximo de renta que las dependencias, la Oficina de la Presidencia de la República y las entidades podrán pactar en carácter de arrendatarias será el que se consigne en el dictamen de justipreciación de rentas.

**ARTÍCULO 4.** - Tratándose de continuación de arrendamientos, cuyo objeto son los inmuebles previstos en el numeral 141 de las Disposiciones, en los cuales se modifique el área rentable, será necesario solicitar la emisión de un nuevo dictamen de justipreciación de rentas tradicional, por lo tanto, se requerirá obtener la autorización del nuevo arrendamiento.

**Artículo 5.** - Los dictámenes de justipreciación de rentas emitidos por el INDAABIN solamente amparan los actos jurídicos celebrados dentro de la vigencia del dictamen, una vez concluido este periodo, el dictamen de justipreciación de rentas carece de validez.

**Artículo 6.-** No se requerirá solicitar actualización de la justipreciación de rentas, cuando la arrendataria convenga con el propietario un importe de renta igual o inferior al importe del contrato inmediato anterior, siempre y cuando dicho importe anterior haya sido sustentado en un dictamen de justipreciación de rentas emitido por el INDAABIN.

**Artículo 7.-** Para el caso de los inmuebles definidos en el numeral 141 de las Disposiciones, en todas las zonas en las cuales el importe de la renta que se pacte no rebase los \$8,589.06 pesos (Ocho mil quinientos ochenta y nueve pesos 06/100 M.N.) mensuales antes del Impuesto al Valor Agregado, no será necesario obtener una justipreciación de rentas.

**Artículo 8.-** La interpretación del presente, así como la resolución de los casos no previstos, corresponderá a la Dirección General de Avalúos y Obras.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** - El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y surtirá efectos jurídicos a partir del día primero de enero del año 2023.

**SEGUNDO.** - Se deja sin efecto el Acuerdo por el que se fija el importe máximo de rentas por zonas y tipos de inmuebles, a que se refiere el artículo 146 de la Ley General de Bienes Nacionales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de diciembre de 2021.

Ciudad de México, ocho de septiembre de dos mil veintidós.- Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Víctor J. Martínez Bolaños**.- Rúbrica.

Teloloapan Guerrero. A 27 de enero de 2023

**Asunto: Solicitud de incremento de renta**

**Mtra. Rosa Ortiz Guzmán**  
**TITULAR DEL ÓRGANO DE**  
**OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DESCONCENTRADA**  
**ESTATAL GUERRERO**  
**P R E S E N T E.**

La que suscribe, C. Blanca Estela Sotelo Figueroa, propietaria del bien inmueble en donde se aloja la Unidad de Medicina Familiar del IMSS en la ciudad de Teloloapan, Guerrero, por medio de la presente me permito dirigirme a usted en forma atenta y respetuosa, para exponer que desde hace más de 20 años que hemos venido celebrando contratos por la renta del inmueble antes descrito, no ha habido incremento por concepto de arrendamiento. Es inminente que ha pasado ya bastante tiempo y que a lo largo de éste no se han suscitado problemas entre ambas partes, considero que la relación arrendador – arrendatario ha sido excelente a través de los años y en consideración a mi situación económica, la cual es muy difícil, además de la demanda de renta de locales es alta, es necesario considerar un incremento a la renta mensual ya que actualmente es insuficiente y muy precaria. Por lo anteriormente descrito, le solicito su ayuda y consideración para que el importe por arrendamiento en la renovación del contrato para el 2023 ascienda a la cantidad de **5,500.00 (CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/ 100 M.N.) más impuestos**, lo cual considero justo y necesario.

Agradeciendo de antemano la atención brindada y esperando una respuesta favorable a mi petición, aprovecho la oportunidad para enviarle un cordial saludo y, sin otro particular, queda de usted, su atenta y segura servidora.

  
C. Blanca Estela Sotelo Figueroa

# Índice Nacional de Precios al Consumidor

[Ayuda \(/app/indicesdeprecios/documentos/Calculadora\\_de\\_Inflacion.pdf\)](/app/indicesdeprecios/documentos/Calculadora_de_Inflacion.pdf)

## Índice General

Período: Ene 1969 - Jun 2023

Índice base segunda quincena de julio 2018 = 100

Inflación de  /

a  /

# 71.11%

Inflación de Dic 2010 a Jun 2023

# 0.36%

Tasa Promedio Mensual de Inflación de Dic 2010 a Jun 2023

Calcular

Cerrar

$$3150 + 71.11\% = 5389.965$$

Renta mensual actual: \$3,150.00

Renta mensual solicitada: \$5,500.00

### Contacto

800 111 46 34 (tel:800 111 46 34)

Chat

[atencion.usuarios@inegi.org.mx](mailto:atencion.usuarios@inegi.org.mx) (mailto:atencion.usuarios@inegi.org.mx)

[Directorio \(/inegi/contacto.html#Directorios\)](/inegi/contacto.html#Directorios)

[Solicitud de información \(/inegi/contacto.html\)](/inegi/contacto.html)

(<http://www.facebook.com/pages/inegi-informa/180299958681029>)

([http://twitter.com/inegi\\_informa/](http://twitter.com/inegi_informa/))

(<https://www.youtube.com/user/INEGIInforma>)

([https://www.instagram.com/inegi\\_informa/](https://www.instagram.com/inegi_informa/))

[\(/servicios/rss\)](#)

## Enlaces

[Investigación \(/investigacion/\)](#)

[Sala de prensa \(/app/saladeprensa/\)](#)

[Marco normativo \(/app/marconormativo/\)](#)

[Transparencia \(/transparencia/\)](#)

[Desarrolladores \(/servicios/api\\_indicadores.html\)](#)

[Oportunidades de trabajo \(/app/spc/\)](#)

[Eventos \(/eventos/otros/default.html\)](#)

[Véndale al INEGI \(/inegi/vendelealinegi/\)](#)

[Armonización contable \(/inegi/armonizacion/contable/\)](#)

[Sistema de Manejo Ambiental \(/inegi/sma/politica\)](#)

## Sitios de interés

[SNIEG \(https://snieg.mx/\)](https://snieg.mx/)

[Catálogo Nacional de Indicadores \(https://www.snieg.mx/cni/\)](https://www.snieg.mx/cni/)

[Cuéntame de México \(http://cuentame.inegi.org.mx/\)](http://cuentame.inegi.org.mx/)

[Objetivos de Desarrollo Sostenible \(http://agenda2030.mx/\)](http://agenda2030.mx/)

[Órgano Interno de Control \(http://www.ci.inegi.org.mx/\)](http://www.ci.inegi.org.mx/)

[Denuncias \(http://www.ci.inegi.org.mx/AtencionCd.aspx\)](http://www.ci.inegi.org.mx/AtencionCd.aspx)

[Enlaces de interés \(/inegi/enlaces.html\)](#)

[Mapa del sitio \(/mapasitio/\)](#) | [Términos de uso \(/inegi/terminos.html\)](#) | [Accesibilidad \(/inegi/accesibilidad/\)](#)  
Derechos reservados © INEGI



No. Secuencial: 07-07-0869

No. Genérico: A-19343-A

Actualización de justipreciación de renta del inmueble ubicado en Cuauhtemoc No. 11 Cc. Centro Teloloapan 40400 Guerrero.

**SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.**

SECUENCIAL NÚM:  
NÚM GENERICO:

07-07-0869  
A-19343-A



**DATOS GENERALES.**

INMUEBLE QUE SE JUSTIPRECIA: Casa - Habitación para uso de Unidad de Medicina

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Blanca Estela Sotelo Figueroa

USO DEL DICTAMEN: Renta.

FINALIDAD DEL DICTAMEN: Determinar el monto de la renta mensual máxima de los inmuebles que tomen en arrendamiento las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**

Calle: Cuauhtémoc

Número: 11

Colonia: Centro

Municipio: Teloloapan

Código Postal: 40400

Entidad Federativa: Guerrero



SECUENCIAL NÚM:  
NÚM GENERICO:

07-07-0869  
A-19343-A

**CARACTERÍSTICAS URBANAS.**

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

Habitacional Comercial

USO DEL SUELO:

Habitacional comercial

SERVICIOS PÚBLICOS:

Completos: con abastecimiento de agua potable mediante red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias, drenaje y alcantarillado, red de electrificación: aérea; alumbrado público con postería de concreto y metálica, luminarias a base de lámparas incandescentes, guarniciones y banquetas de concreto, las vialidades con pavimentos de carpeta asfáltica. Otros servicios: Red telefónica, suministro de gas natural, transportes urbanos y suburbanos, servicio de taxis.

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.**

SUPERFICIE RENTABLE:

184.58 m<sup>2</sup>

USO ACTUAL:

Casa habitación con uso para una Unidad de Medicina Familiar de dos niveles de buena calidad, con la siguiente distribución:

Planta Baja: Acceso, Sala de espera, Recepción, Consultorio, Baño y Patio de servicio

Planta Alta: 3 recámaras, baño y farmacia.

NÚMERO DE NIVELES:

2 Niveles.

EDAD APROXIMADA:

31 Años.

---

**SECUENCIAL No:**

**07-07-0869**

**ASUNTO: SE EMITE TRABAJO VALUATORIO.**

**SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**

México, D.F. a 17 de Abril de 2007

**I.- ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD.**

Mediante solicitud de servicio 129001 610100/6119 y fecha 9 de Marzo de 2007, recibido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales el día 28 de Marzo de 2007, el C.P. José Ma. Torres Albarrán, jefe Delegacional de Finanzas del Departamento de Presupuesto, Contabilidad y Erogaciones de la Jefatura Delegacional de Planeación y Finanzas de la Delegación Estatal Guerrero del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la actualización de justipreciación de renta del inmueble que se describe a continuación:



SECUENCIAL NÚM:  
NÚM GENERICO:

07-07-0869  
A-19343-A

**CONCLUSIÓN:**

EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL MÁXIMA A PAGAR POR EL INMUEBLE DESCRITO EN EL PRESENTE DOCUMENTO ASCIENDE A:

\$5,404.94 (CINCO MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS 94/100 M.N.)

EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL NO INCLUYE IVA.

Conforme a lo previsto en el artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, el presente Dictamen tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión.

El presente Dictamen se firma de conformidad con lo que señala el artículo 7, párrafo último, 15 y 21 fracciones II y IV del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Es estricta responsabilidad de la dependencia o entidad promovente, el celebrar el respectivo contrato de arrendamiento en los términos de la SMOI aplicable.

**REPRESENTANTES**

COLEGIO NACIONAL DE  
INGENIEROS A QUÍMICOS DE  
MÉXICO, S.C.  
RUI AGUILAR

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE LA  
CIUDAD DE MEXICO, S.C.  
MIGUEL SALAS

SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN  
PÚBLICA  
ING. JESÚS BALBUENA

SECUENCIAL NÚM:  
NÚM GENERICO:

07-07-0869  
A-19343-A



Fecha de clasificación: \_\_\_\_\_  
Dirección General de Avalúos: \_\_\_\_\_  
Reservad De hoja 1 a hoja 6 \_\_\_\_\_  
Período de reserva: cuatro años \_\_\_\_\_  
Fundamento Legal: Artículo 14, fracción VI de la LFTAIPG. \_\_\_\_\_  
Ampliación del periodo de reserva: \_\_\_\_\_  
Confidencial: XXX \_\_\_\_\_  
Fundamento Legal: XXX \_\_\_\_\_  
Rúbrica: \_\_\_\_\_  
Fecha de desclasificación: \_\_\_\_\_  
Desclasificó: \_\_\_\_\_

**ASUNTO: SE EMITE DICTAMEN**

**SOLICITANTE: INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**

México, D.F. a \_\_\_\_\_

**ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD.**

Mediante solicitud de servicio 129001 610100/6119 y fecha 9 de Marzo de 2007, recibido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales el día 28 de Marzo de 2007, el C.P. José Ma. Torres Albarrán, jefe Delegacional de Finanzas del Departamento de Presupuesto, Contabilidad y Erogaciones de la Jefatura Delegacional de Planeación y Finanzas de la Delegación Estatal Guerrero del Instituto Mexicano del Seguro Social, solicita la actualización de justipreciación de renta del inmueble que se describe a continuación:

072417

**SECUENCIAL NÚM:**  
**NÚM GENERICO:**

**07-07-0869**  
**A-19343-A**



### **CONSIDERACIONES GENERALES.**

#### **FUNDAMENTO LEGAL**

El presente Dictamen se fundamenta en:

El presente dictamen de actualización de justipreciación de renta se fundamenta en las disposiciones legales siguientes:

Artículos 143, fracción XII y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales y 16 del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias de la Administración Pública Federal, en su carácter de arrendatarias, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de febrero de 1997.

Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de diciembre de 2006, que tiene por objeto fijar los montos máximos de rentas que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades de la Administración Pública Federal podrán pactar, durante el ejercicio fiscal 2007, en los contratos de arrendamiento que celebren en su carácter de arrendatarias, en los casos estrictamente indispensables, de conformidad con el artículo décimo noveno del Decreto que establece las medidas de austeridad y disciplina del gasto de la Administración Pública Federal, publicado el 4 de diciembre de 2006.

Oficio-Circular número 100.- 80 del 29 de marzo de 1990.

#### **COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL DICTAMEN:**

No existieron suposiciones ni circunstancias que hubieran afectado los parámetros del presente avalúo; se contó con la información suficiente para desarrollar el mismo. Se realizó la investigación de mercado inmobiliario para homologar este tipo de bien.

En relación a la información proporcionada, las medidas y superficie del inmueble fueron rectificadas con el levantamiento físico realizado al momento de la inspección.

**II.- DATOS GENERALES.**

PERITO VALUADOR: Ing. Marco Antonio Hernández Ramírez.  
 ESPECIALIDAD: Inmuebles, Maquinaria y Equipo.  
 REGISTRO DE INDAABIN: OC-825

INMUEBLE QUE SE JUSTIPRECIA: Casa - Habitación para uso de Unidad de Medicina Familiar

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Blanca Estela Sotelo Figueroa

USO DE LA JUSTIPRECIACIÓN: Renta.

PROPÓSITO DE LA JUSTIPRECIACIÓN: Estimar el monto de renta mensual.

FINALIDAD DEL DICTAMEN: Determinar el monto de la renta mensual máxima de los inmuebles que tomen en arrendamiento las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Calle: Cuauhtémoc  
 Número: 11  
 Colonia: Centro  
 Municipio: Teloloapan  
 Código Postal: 40400  
 Entidad Federativa: Guerrero

NÚMERO DE CUENTA PREDIAL: No se proporcionó

NÚMERO DE CUENTA DE AGUA: No se proporcionó.

**III.- CARACTERÍSTICAS URBANAS.**

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Habitacional Comercial

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE: Locales comerciales, Casas habitación hasta 3 niveles, iglesias, escuelas.

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 95%

DENSIDAD DE POBLACIÓN: Media

CONTAMINACION AMBIENTAL: No apreciable en la zona.

USO DEL SUELO: Habitacional comercial

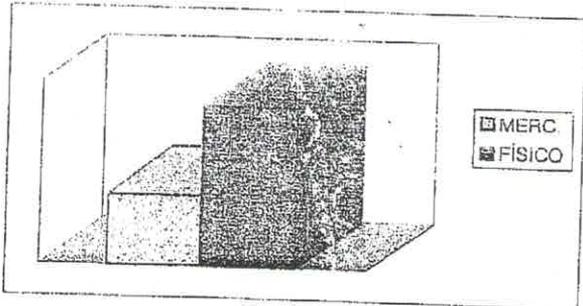
VÍAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS: Primaria: Carretera Nacional Iguala-Altamirano de alto flujo vehicular con circulación doble sentido, Secundaria: Calle Club de leones de medio flujo vehicular con circulación doble sentido, Terciaria: Calle Cuauhtémoc de alto flujo vehicular con circulación doble sentido y sobre la cual se ubica el inmueble.

SERVICIOS PÚBLICOS: Completos: con abastecimiento de agua potable mediante red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias, drenaje y alcantarillado, red de electrificación: aérea; alumbrado público con postería de concreto y metálica, luminarias a base de lámparas incandescentes, guarniciones y banquetas de concreto, las vialidades con pavimentos de carpeta asfáltica. Otros servicios: Red telefónica, suministro de gas natural, transportes urbanos y suburbanos, servicio de taxis.

EQUIPAMIENTO URBANO: EN UN RADIO DE 100.00 MTS. SE UBICAN: Escuelas, iglesias, locales comerciales, clínicas, casas habitación, mercado.



**X.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.**



RENTA MENSUAL (DE MERCADO): \$ 5,260.53  
 RENTA MENSUAL (CAP.V. FÍSICO): \$ 6,223.23

EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL NO INCLUYE IVA.

**XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.**

De conformidad con los criterios y metodologías de valuación autorizados para el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el monto de la renta justipreciada corresponde a la investigación de mercado de arrendamiento de inmuebles comparables en superficie, edad, estructura, funcionalidad, calidad de la construcción y estado de conservación principalmente. Por lo anterior se estimó aceptable determinar como renta máxima la obtenida según la ponderación siguiente y con la cual se concluye.

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Renta mensual de mercado 85% | 4,471.45        |
| Renta mensual cap físico 15% | 933.48          |
| <b>Total concluida</b>       | <b>5,404.94</b> |

**XII.- CONCLUSIÓN DE LA JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA.**

Los valores estimados en la presente justipreciación de renta, están calculados con cifras al:

17 de Abril de 2007

|               |   |
|---------------|---|
| RENTA MENSUAL | \$5,404.94 (CINCO MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS 94/100 M.N.) |
|---------------|---|

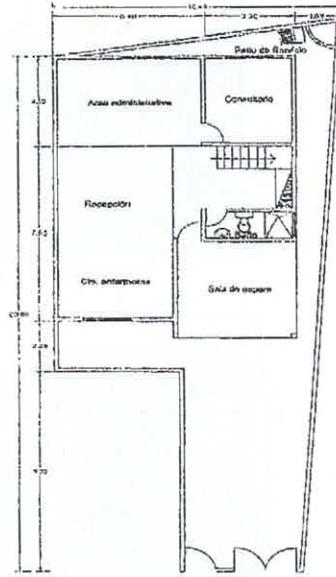
EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL NO INCLUYE IVA.

VALUADOR:

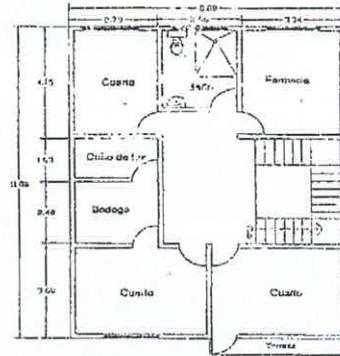
*(Handwritten signature and stamp)*

ING. MARCO ANTONIO HERNÁNDEZ RAMÍREZ  
 REGISTRO INDAABIN: CC 225

# CROQUIS DEL INMUEBLE



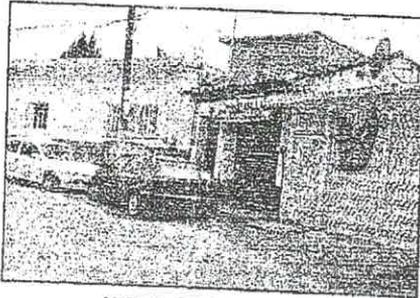
PLANTA BAJA



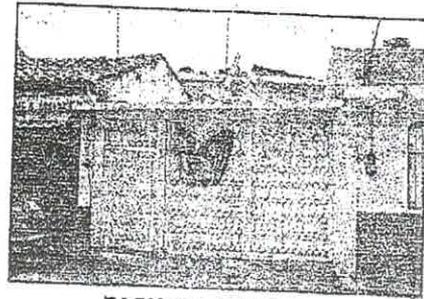
PLANTA ALTA

A

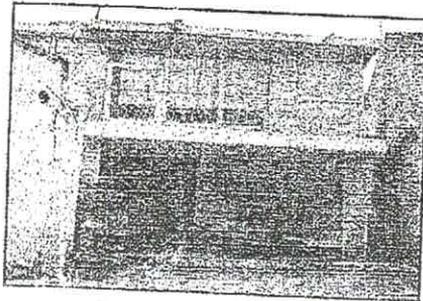
ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE JUSTIAPRECIADO.



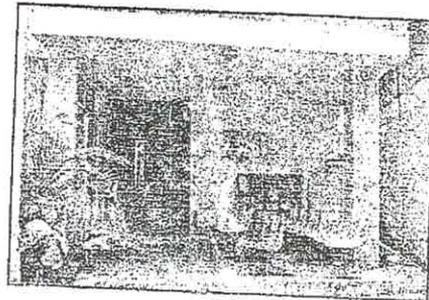
VISTA DE LA CALLE



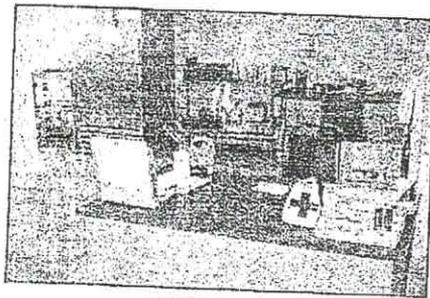
FACHADA PRINCIPAL



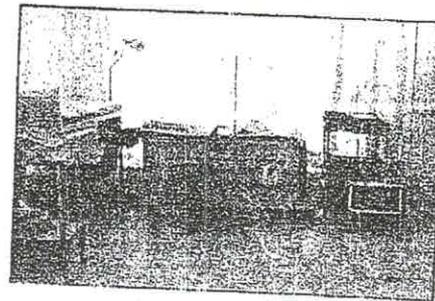
FACHADA INTERIOR



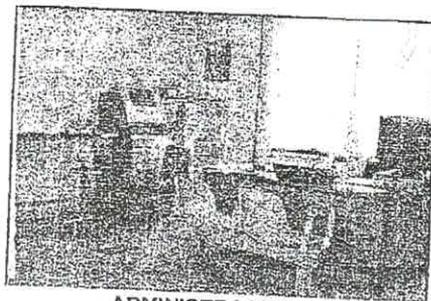
SALA DE ESPERA



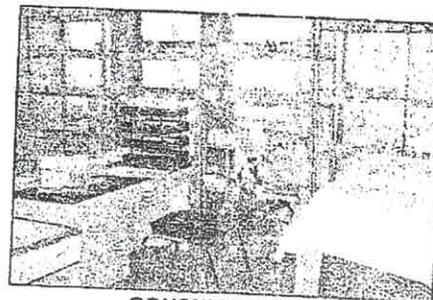
RECEPCIÓN



AREA DE ENFERMERAS

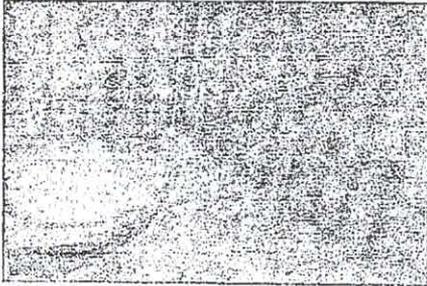


ADMINISTRACION

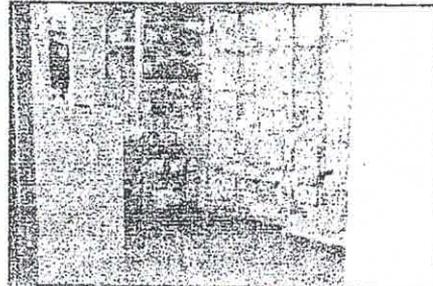


CONSULTORIO

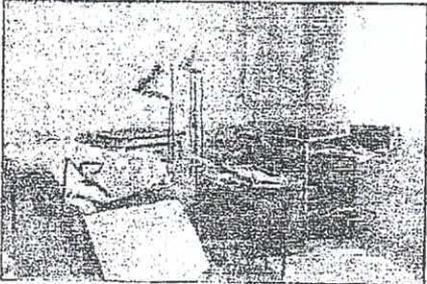
4



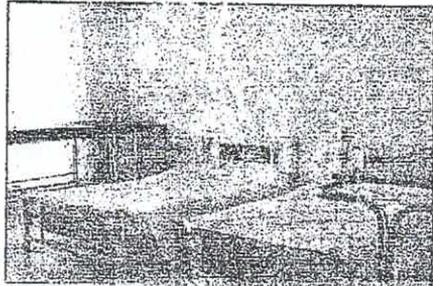
BAÑO



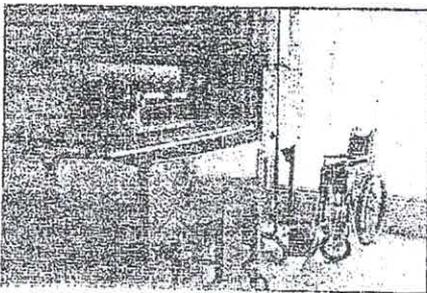
FARMACIA



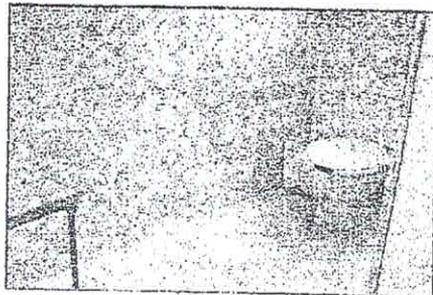
CUARTO



CUARTO



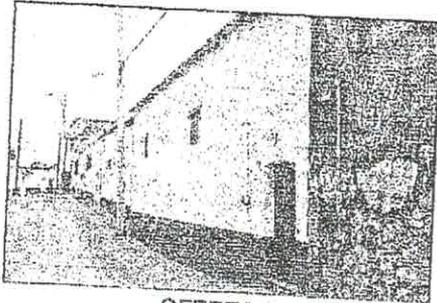
CUARTO



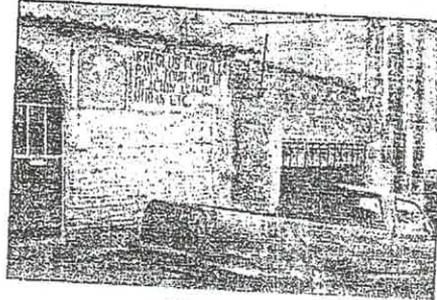
BAÑO

A

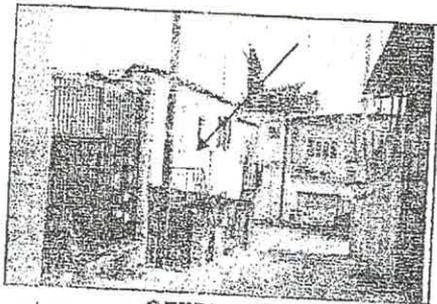
ANEXO 3- REPORTE FOTOGRAFICO DE LA INVESTIGACION DE MERCADO LOCALES COMERCIALES



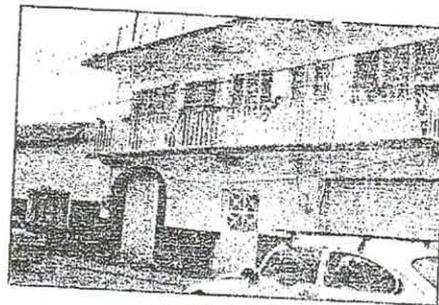
OFERTA 1



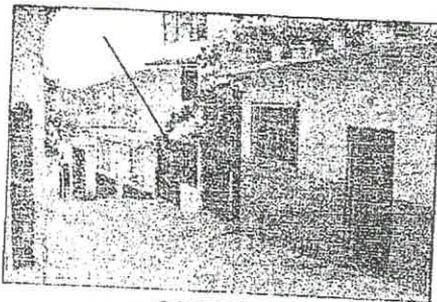
OFERTA 2



OFERTA 3



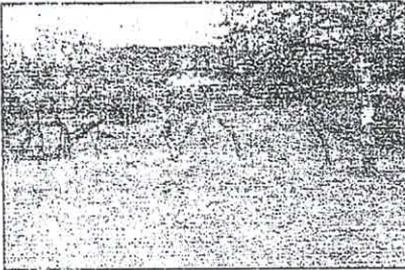
OFERTA 4



OFERTA 5



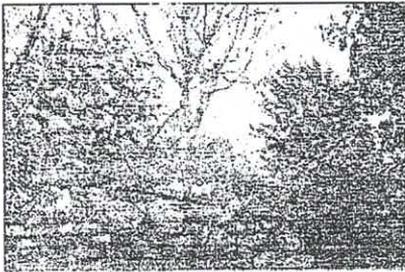
ANEXO 4- REPORTE FOTOGRAFICO DE LA INVESTIGACION DE MERCADO VENTA DE TERRENO



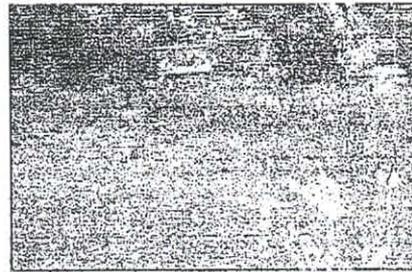
OFERTAS 1



OFERTAS 2



OFERTA 3



OFERTA 4

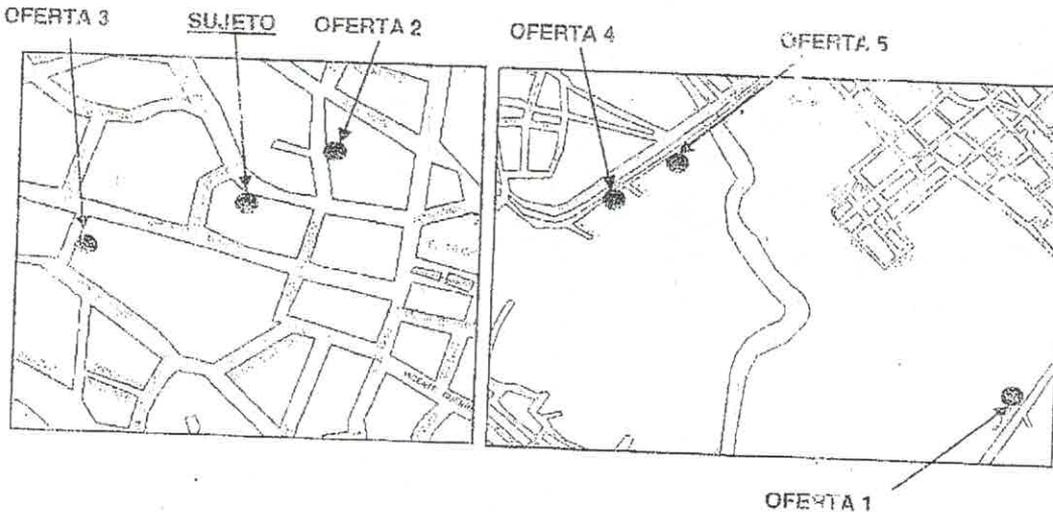


OFERTA 5

**ANEXO 4- CROQUIS DE UBICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO.**



**ANEXO 5- CROQUIS DE UBICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN DE TERRENO.**





SECUENCIAL NÚM:  
NÚM GENERICO:

07-07-0869  
A-19343-A

De conformidad con los Criterios y Metodologías de Valuación autorizados para el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el Valor Conclusivo del presente Dictamen es el resultado del proceso de estimar el monto más apropiado expresado en términos monetarios, a pagar por el arrendamiento de un inmueble.

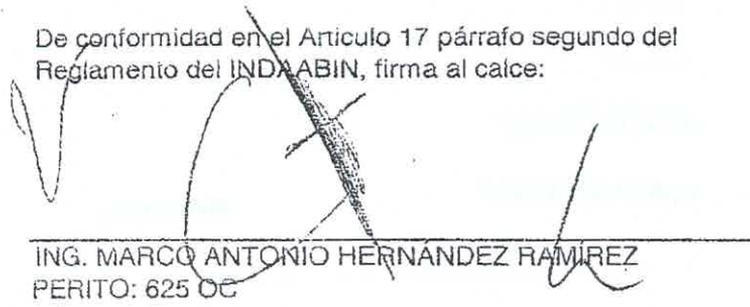
**RESULTADO DE LA JUSTIPRECIACIÓN:**

| CONCEPTO:                           | CUBIERTA<br>o DESCUBIERTA | SUPERFICIE<br>RENTABLE | RENTA<br>UNITARIA        | RENTA<br>MENSUAL |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Casa habitación para uso de oficina | Cubierta                  | 184.58 m <sup>2</sup>  | \$ 29.28 /m <sup>2</sup> | \$ 5,404.94      |

Los datos contenidos en el presente documento son el resultado de los estudios realizados por este Instituto y la información de soporte se encuentra en los archivos del mismo.

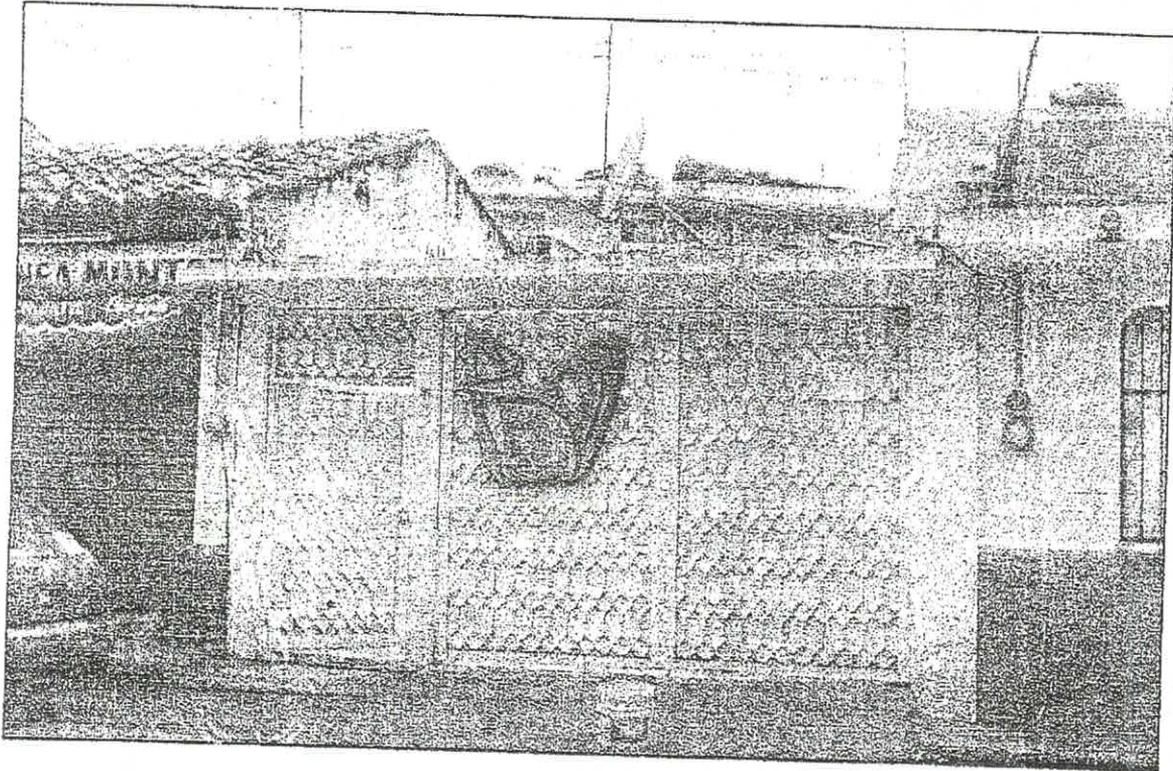
El presente dictamen se emite con base en el trabajo valuatorio realizado por el perito, mismo que se anexa en copia.

De conformidad en el Artículo 17 párrafo segundo del Reglamento del INDAABIN, firma al calce:

  
\_\_\_\_\_  
ING. MARCO ANTONIO HERNANDEZ RAMIREZ  
PERITO: 625 OC

SECUENCIAL NÚM.: 07-07-0869  
NÚM. GENÉRICO: A-19343-A

TRABAJO VALUATORIO DE JUSTIPRECIACIÓN DE RENTAS.



Calle: Cuauhtémoc  
Número: 11  
Colonia: Centro  
Municipio: Teloloapan  
Código Postal: 40400  
Entidad Federativa: Guerrero

Fecha del avalúo: 17 de Abril de 2007

CONCLUSIÓN DEL AVALÚO:

RENTA MENSUAL

EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL NO INCLUYE IVA.

\$5,404.94